



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA SANTANDER**

Chima, Santander, primero (01) de abril de dos mil veintidós (2022).

**Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía
Demandante: PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL
Demandado: CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019
Radicado: 68-176-40-89-001-2022-00020-00**

El señor PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL, a través de apoderado Judicial Dr. ANDRÉS FELIPE REMOLINA OROSTEGUI, presentó demanda EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA en contra del CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO CAMARGO GONZALEZ.

Como base del recaudo ejecutivo se allegan:

- El contrato de arrendamiento suscrito entre PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL en calidad de arrendador de una casa de habitación destinada para la vivienda urbana que se encuentra ubicada en la calle 6 # 3-09 del sector el progreso de Chima - Santander y el CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019 en calidad de arrendatario; con un canon mensual de arrendamiento por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000,00); término de duración de un (1) año, con fecha de iniciación 01 de noviembre de 2019 y terminación el 01 de noviembre de 2020. Dicho contrato se prorrogó a voluntad de las partes y de conformidad con la cláusula décimo octava el contrato se encuentra vigente.

Se indica que la parte arrendataria adeudan a la fecha las siguientes sumas:

- A. CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$430.000), por concepto de dos (2) cuñetes de pintura blanca.
- B. TRECE MIL PESOS (\$13.000), por concepto de un (01) esmalte caoba pintemos.
- C. DIEZ MIL PESOS (\$10.000), por concepto de un (01) galón de thinner.
- D. DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$16.400), por concepto de dos (02) rodillos goya.
- E. DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$18.800), dos (02) brochas goya.
- F. TRECE MIL PESOS (\$13.000), por concepto de un (01) galón de estuco plástico.
- G. SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$7.500), por concepto de tubo de silicona pegatex.
- H. CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$5.200), por concepto de cuatro (4) lijas de agua.

- I. DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$2.500), por concepto de una (1) cinta de enmascarar.
- J. NOVENTA MIL PESOS (\$90.000), por concepto de chapa Yale.
- K. DIEZ MIL PESOS (\$10.000), galón de pintura domestico café.
- L. TRECE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$13.320), por concepto de piso diamante perlado.
- M. CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$4.560), por concepto de pega fácil gris.
- N. OCHENTA Y UN MIL PESOS (\$81.000), por concepto de dos (02) vidrios.
- O. OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$8.800), por concepto de plástico negro.
- P. CIENTO SEIS MIL PESOS (\$106.000), por concepto de cambio de manguera y válvula de paso gas.
- Q. SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000), por concepto de mano de obra arreglo vivienda.
- R. NOVENTA Y UN MIL PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$91.068), por concepto de servicio de acueducto, aseo y alcantarillado causado desde el mes de agosto de 2021.
- S. TRECIESTOS VEINTE MIL DOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$320.287), por concepto de servicio de energía eléctrica.
- T. UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000), por concepto de clausula penal acordada por las partes en la suscripción del contrato por el incumplimiento.
- U. SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), por concepto de arriendo del mes de diciembre de 2021, de acuerdo a lo establecido en la CLAUSULA OCTAVA del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
- V. SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), por concepto de arriendo del mes de enero de 2022, de acuerdo a lo establecido en la CLAUSULA OCTAVA del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
- W. SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), por concepto de arriendo del mes de febrero de 2022, de acuerdo a lo establecido en la CLAUSULA OCTAVA del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
- X. SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), por concepto de arriendo del mes de marzo de 2022, de acuerdo a lo establecido en la CLAUSULA OCTAVA del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
- Y. Que sobre el capital de las precitadas sumas de dinero se ordene el pago de los intereses por mora a la tasa más alta del mercado, establecido por la Superintendencia Financiera, a partir de la fecha que se hizo exigible la obligación, es decir desde el 01 de noviembre de 2021, fecha en que finalizaba la prórroga primera del contrato.

1. EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES

Respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el Artículo 14 de la ley 820 de 2003, que derogó la Ley 56 de 1985, dispone lo siguiente:

"EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de

pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda". (resaltado del Juzgado).

De lo anterior, en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del demandado, derivadas del contrato de arrendamiento adosado suscrito por las partes:

"Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

Así las cosas, descendiendo al caso objeto de estudio, se tiene que el documento allegado como base del recaudo es el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA (que reposa a folios 144 a 147 del expediente), suscrito por las partes el 09 de mayo de 2020, del cual una vez revisado, se colige que se ajusta a lo preceptuado por la señalada Ley y a los requisitos adjetivos derivados del compendio procesal, en tanto contiene obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles de pagar sumas líquidas y determinadas de dinero contra la parte ejecutada y a favor de la demandante.

2. PRESUPUESTOS PARA SU ADMISIÓN

Del libelo de demanda y sus anexos se deducen los siguientes presupuestos procesales para la admisión

- a. Se satisfacen las formalidades del artículo 82, 84, 85, y 89 del C. G. P. y demás normas pertinentes del Decreto L. 806 de 2020 dictado en virtud del estado de emergencia; razón por la cual se procederá conforme lo establecido por el inciso primero del artículo 430 ibídem.
- b. Este Despacho es competente por la cuantía de la pretensión y el lugar de cumplimiento de las obligaciones.
- c. Se satisface el derecho de postulación.

3. PRETENSIONES

3.1. Capital. Se librará el mandamiento de pago por los cánones de arrendamientos adeudados desde el 01 de diciembre de 2021 al 31 de marzo de 2022, de conformidad con lo acordado por mutuo acuerdo entre las partes en el contrato de arriendo de vivienda urbana, en su cláusula "DECIMO OCTAVA: a la terminación del presente contrato, por cualquier causa EL

ARRENDATARIO, deberá entregar el inmueble al ARRENDADOR, a su entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, de los servicios públicos, así como la reparación de todos los daños que se hayan ocasionado al inmueble y mientras ello no ocurra el arrendamiento continuará causándose hasta el total cumplimiento de esta obligación".

3.2. Así mismo se libraré mandamiento por la cláusula penal en virtud del incumplimiento conforme fue solicitada en la cláusula "DECIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL- Si EL ARRENDATARIO, diere lugar a las acciones judiciales, para la restitución del inmueble arrendado, cobro de los arrendamientos, de los servicios públicos, o por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la ley o este contrato les impone, la desocupación del inmueble antes del vencimiento inicialmente pactado, ya sea voluntariamente o como consecuencia de la violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente contrato, impone a EL ARRENDATARIO, la obligación de reconocer a favor de EL ARRENDADOR, una suma igual al valor de dos (02) cánones de arrendamiento, en el momento del incumplimiento, a título de pena, sin necesidad de requerimientos previos, pues a ello renuncian expresamente, sin perjuicio de las demás acciones de EL ARRENDADOR. PARAGRAFO. – La anterior cantidad será cancelada por EL ARRENDATARIO, aunque la acción no haya sido terminada, es decir, con la sola presentación de la demanda ante la autoridad competente esta suma será causada"

3.3. En igual sentido, se procederá a librar mandamiento (i) por valor de noventa y un mil pesos con sesenta y ocho centavos (\$91.068) por concepto del servicio público de acueducto, aseo y alcantarillado de Chima – Santander, dado que la demandante ha aportado factura No.49540 que corresponde al inmueble objeto del contrato y el demandante ha presentado dicho cautelar debidamente cancelado (periodo facturado 1 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2021, con saldo anterior a la fecha) (ii) por la suma de trescientos setenta y tres mil novecientos sesenta y siete pesos (\$373.967) a cargo del arrendatario y referente al concepto de energía eléctrica por los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020 (folio 164 del expediente); de conformidad con lo contemplado en la norma en cita.

3.4. Intereses Moratorios. Con relación a los intereses moratorios sobre los cánones de arrendamiento adeudados, el Despacho no accederá a esta pretensión, por las siguientes razones:

a) En este caso, se está solicitando, el cobro de la cláusula penal en razón del incumplimiento del contrato, por lo que de accederse a la pretensión del cobro de intereses moratorios, la parte demandada resultaría obligado a pagar una doble sanción por los mismos hechos en razón de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, situación que no es permisible jurídicamente, en razón de lo expuesto en los literales precedentes.

Adicionalmente, cabe anotar que este tipo de cláusula corresponde a la denominada por el artículo 1592 de nuestro Código Civil como cláusula penal y que la finalidad de esta figura es idéntica a la de los intereses moratorios por cuanto las dos procuran sancionar el deudor que incumple en el pago, por consiguiente, según la doctrina y la jurisprudencia estas dos figuras no pueden ser pactadas simultáneamente.

3.5. Se negará el mandamiento de pago, respecto del cobro de las reparaciones locativas en razón a que las facturas allegadas (folios 149 al 154 del expediente)

no evidencian que los materiales comprados, fueron destinados para la reparación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, nótese que la mayoría de facturas obedecen a fechas anteriores a la solicitud que hace el arrendador al arrendatario para que proceda a la realización de obra con las cotizaciones establecidas de acuerdo a las necesidades del bien inmueble y ni siquiera se especifica en el cuerpo de las facturas la dirección el inmueble.

3.6. Por otro lado, el documento denominado "*cuenta de cobro 01*" que obra en el expediente a (folio 163) si bien hace referencia a reparaciones sobre el predio objeto del litigio, la misma carece de mérito ejecutivo. al no reunir los presupuestos establecidos en el artículo 422 del C.G.P., para ser cobrados dentro del presente proceso.

3.7. Costas. Serán decididas oportunamente.

Finalmente, se advierte que en virtud al estado de emergencia actual y las disposiciones pertinentes del Decreto Legislativo 806 de 2020, el despacho judicial librará el mandamiento de pago solicitado con base en unos títulos valores digitalizados cuyos originales se encuentran en poder de la parte demandante, motivo por el que acorde a lo establecido en el artículo 3 del mencionado decreto y el numeral 12 del artículo 78 del Código General del Proceso, la parte interesada deberá adoptar las medidas necesarias para la custodia y conservación de dichos documentos a fin de exhibirlos en el momento en que sean requeridos por esta autoridad judicial y por ende, le está vedado utilizarlos en otras actuaciones judiciales u operaciones cambiarias, so pena de compulsar las copias respectivas a las autoridades disciplinarias en caso de que se falte al cumplimiento de dichos deberes y con ello, a los principios de buena fe y lealtad procesal.

Por lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIMA – SANTANDER,

RESUELVE

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la vía EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA a favor del señor PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL, quien actúa a través de apoderado Judicial y en contra del CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO CAMARGO GONZALEZ, por las siguientes sumas de dinero y las que en lo sucesivo se causen:

- 1.1 El valor del canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2021, por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).
- 1.2 El valor del canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2022, por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).
- 1.3 El valor del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2022, por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).
- 1.4 El valor del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2022, por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).
- 1.5 El valor de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000), por concepto de clausula penal acordada por las partes en la suscripción del contrato por el incumplimiento.

- 1.6 El valor de NOVENTA Y UN MIL PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$91.068) por concepto del servicio público de acueducto, aseo y alcantarillado de Chima – Santander, comprendido al periodo facturado 1 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2021, con saldo anterior a la fecha, incorporado en la factura No.49540 allegada como base de la ejecución.
- 1.7 El valor de TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$373.967) a cargo del arrendatario y referente al concepto de energía eléctrica por los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020.

SEGUNDO: Abstenerse de librar mandamiento de pago por los intereses moratorios solicitados, por cuanto se entiende que en la cláusula penal está contenida la sanción por incumplimiento y ordenar el pago de estos constituiría doble sanción por los mismos hechos.

TERCERO: Abstenerse de librar mandamiento de pago solicitado, POR CONCEPTO DE REPARACIONES LOCATIVAS, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

CUARTO: Abstenerse de librar mandamiento por el documento denominado “cuenta de cobro 01”, por carecer de mérito ejecutivo. al no reunir los presupuestos establecidos en el artículo 422 del C.G.P., para ser cobrados dentro del presente proceso.

QUINTO: ORDENAR a la parte ejecutada CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO CAMARGO GONZALEZ, que cumplan con la obligación de pagar al ejecutante PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído.

SEXTO: DECRETAR EL EMBARGO Y RETENCION de los DINEROS que constituyen PAGO a favor del contratista CONSORCIO VIAL CHIMA IAT 2019, identificado con NIT. 901.273.002-4, hasta la suma correspondiente de SEIS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$6.100.000) M/CTE, de conformidad con el numeral 5 del Art. 594 del C.G.P.

SEPTIMO: NOTIFÍQUESE a la parte demandada el presente auto, en atención a lo dispuesto en el Artículo 8 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 y durante la vigencia del mismo, esto es, las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. Se le pone de presente a la demandada que se les concede el término de cinco (5) días para pagar el capital con intereses o de diez (10) días para proponer excepciones, términos que correrán simultáneamente en la forma prevista en el inciso 3ro del Artículo 8 del Decreto en mención. Así mismo se informa que la notificación personal de la parte ejecutada también podrá hacerse en la forma establecida en los artículos 290 al 292 del C.G.P.

OCTAVO: Dar a la presente demanda el trámite del proceso ejecutivo de mínima cuantía contemplado en la sección segunda, título único contenida en los artículos 430 y siguientes del Código General del Proceso.

NOVENO: Reconocer al Doctor ANDRES FELIPE REMOLINA OROSTEGUI, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.101.694.114 expedida en Socorro, y tarjeta profesional No. 376368 del C.S.J., como apoderado Judicial del señor PARMENIO VASQUEZ PIMENTEL, en los términos y facultades otorgadas en el poder presentado.

DECIMO: TENGASE en poder de la parte ejecutante los documentos originales base de la presente ejecución hasta tanto sean requeridos por esta sede judicial.

UNDÉCIMO: Sobre costas se resolverá en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Alfredo Javier Pinedo Campo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Chima - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

b2dec28902c872b0ebcbcea297ee26593ba9aac7433632f3f71afe087c5f12d

Documento generado en 01/04/2022 05:47:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>